

Tilstandsrapport



Enebolig



Kroveien 2 B, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 64,1006, bnr. 4,41, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 11741-1489

Referansenummer: OJ7806

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

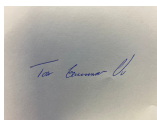
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes frostspreng i taknedløp Vinduene hadde noe utvendig malingsslitasje på befaringsdagen, men dette er utbedret av eier etter befaringsdag. Innvendig har badet i 2. etasje oppgraderingsbehov samt at fall mot sluk på våtrom i 1. etasje er mindre enn krav. Tettesjikt på våtrommene i 1. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Kjelleren er generelt slitt og det registreres kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre kjellere da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret. Det bemerkes også noen sprekker i grunnmur og gjenpussing og observasjoner anbefales. Med tanke på alder må det kunne påregnes utskifting av vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er med Kami metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringsdagen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene i eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, bindingsverk i tilbyggene. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendig kledning på eldste delen er fra ca 1996 og fra 2002 på tilbygg. Utvendig panel sist ble overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygg er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige på gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002.

4 vinduer i kjeller er med 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon.

Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein og har rekkverk i PVC.

Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke. I tillegg

er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC. Terrassen ble etablert i 2021 og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder. Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002-2020.

Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje opplyses å være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiling i 2024 er lukket.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det opplyses at det er foretatt vedlikehold av overflate i 2025.

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygg opplyses å være fra 2004.

Brann/gasstetting i garasje var ikke tilfredstillende på befaringsdagen. Det er tilsendt bilder som viser at dette er utbedret med bruk av brannfugemasse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet har normal funksjon.

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr

Beskrivelse av eiendommen

i rommet fremstår med normal funksjon.
Rommet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og fliser og belegg på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025. Rommet har elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventillering med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004 og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulv. Lufting av kloakk er ført over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.
Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og utvendig fuksikring ved eldste del er fra 2018. (Fra tilbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på drenering ved hovedinngang.
Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.
Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.
Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det opplyses at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang i ca 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum og det opplyses at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke vurdert.

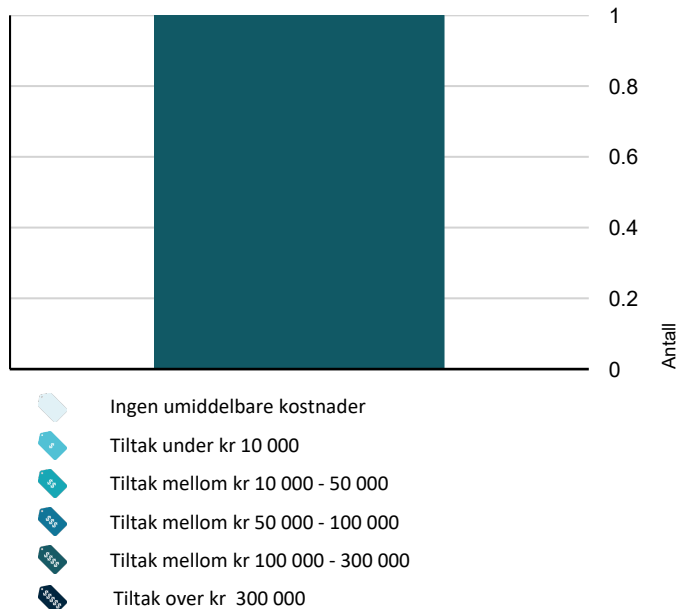
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Uthuset er ikke tilstandsvurdert. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Oppgradert bad i 2. etasje.
1996	Modernisering	Nytt utvendig panel på eldste del. Skiftet vinduer og terrassedører i 1. og 2. etasje. (1996-1997)
2002	Tilbygg	Oppført tilbygg i to etasjer mot nordvest. Skiftet takteking og beslag på eldste del av boligen.
2004	Modernisering	Innredet tilbygg inklusive bad, vaskerom og toalettrom i 1. etasje.
2012	Modernisering	Etablert stålrør i pipe.
2013	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2015	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater i stue og gang i 1. etasje. Montert ny hovedinngangsdør.
2016	Modernisering	innsetting nye kjellervindu og pussing av utvendig grunnmur.
2018	Modernisering	Drenert ved eldste del av boligen (Ikke foran hovedinngang)
2020	Modernisering	Oppført ny terrasse samt nytt rekkverk og gulvbord på veranda. Overflateoppussing av soverom i nordende. Etterisolering, nye overflater gulv, vegger og tak. Nytt elanlegg på begge soverom i sørende.
2023	Modernisering	Montert ny vannmåler.
2024	Modernisering	Montert ny utekran. Montert nye utelys styrt av astrour. Nytt brannvarslingsanlegg type Elotec Ajax. Montert wifi termostater i 1. etasje.
2025	Modernisering	Lagt ny overflate på trapp til 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med Kami metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte taknedløp har frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp med frostspreng må skiftes ved fare for lekkasje.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, bindingsverk i tilbyggene. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendig kledning på eldste delen er fra ca 1996 og fra 2002 på tilbygg. Utvendig panel sist ble overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den

Tilstandsrapport

gamle konstruksjonen ble oppført med 100mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygg er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige på gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

2 vinduer har sig i hengslingen og må løftes litt ved lukking. Enkelte vinduer hadde noe utvendig og innvendig overflateslitasje på befaringsdagen. Innvendig overflateslitasje kommer som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling av vinduene etter befaringsdagen og fremstår nå uten behov for strakstiltak.



TG 1 Vinduer - kjeller

4 vinduer i kjeller er med 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 2 Dører - 2

Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal funksjon men hadde noe utvendig slitasje i nedre kant på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling i nedre kant av døren etter befaring, og fremstår uten behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein og har rekkverk i PVC. Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke. I tillegg er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC. Terrassen ble etablert i 2021 og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det er ikke etablert tettesjikt på del av terrasse som er etablert på støpt dekke over kjeller. Det ble ikke registrert synlige skader i underliggende himling på grunn av dette, men fuktpåkjenningen vil føre til en ekstra slitasje på betongen. Terrasse og veranda fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav. Det anbefales etablering av papptekking/membran på betongdekke under terrassegulvet.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002-2020. Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellene er i hovedsak i eldste del av boligen. Enkelte skjevheter må sies å være normalt i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og horisontale avvik. Registrerte avvik vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje opplyses å være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiing i 2024 er lukket.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres kapilært fuktopptrekk i kjellergulv samt stedvis salt/kalkutslag og fukt på grunnmur under terreng. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre boliger, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Det registreres også fuktskjolder i nedre del av trepanel i kjellerbod. Ved fuktmåling i panelet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Overflater i kjeller er generelt slitt og da spesielt gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at det ble indikert fukt må påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren. Vedlikehold av overflater må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det opplyses at det er foretatt vedlikehold av overflate i 2025.

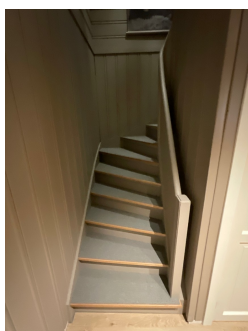
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen fremstår i god stand.



TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har slitasje. Det er siden befaringsdagen foretatt tiltak slik at kapilært fuktopptrekk fra gulv og vegg unngås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det monteres håndløper på vegg i trappeløp.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygg opplyses å være fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører har behov for justering for å fungere friksjonsfritt.



Andre innvendige forhold

Brann/gasstetting i garasje var ikke tilfredstillende på befaringsdagen. Det er tilsendt bilder som viser at dette er utbedret med bruk av brannfugemasse.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

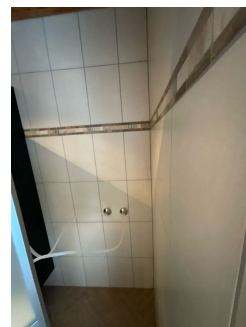
1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

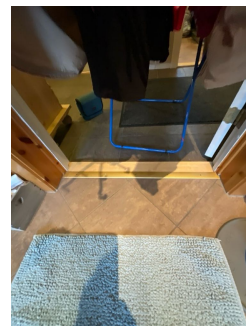
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 5mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk ved innredning. Ca 12mm høydeforskjell frem til sluk under dusjkabinett. Det er lokalt fall mot slukene, ellers tilnærmet flatt gulv. Dette er mindre enn kravet på minimum 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

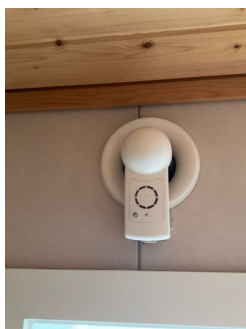
1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

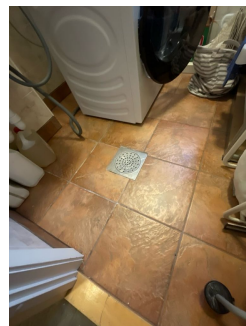
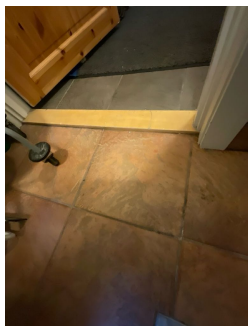
Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers varierende fall mot sluk på mellom 5-10mm. Ved byggeåret var kravet minimum 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak har eier lagt silikonfuge i overgangen gulv/dørterskel.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

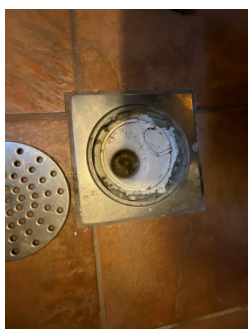
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent om det er benyttet membran under gulvfliser og eventuelt type.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet har normal funksjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og fliser og belegg på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025. Rommet har elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det opplyses at det før etablering av dusjkabinett var fuktgjennomtrengning i vegg inn mot kontor. Det registreres også knirk i gulv, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Det er en sprekk i servant samt en liten skade i sideplate på skap. Det registreres misfarging av flisfuger og silikonfuger i dusjsone. Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør, noe som er mindre enn kravet på 25mm.

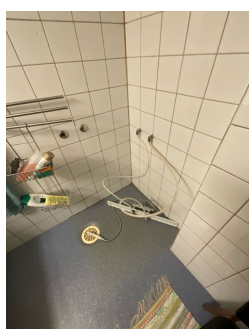
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og ikke vanntett overflate i dusjsone anbefales en oppgradering av rommet. Dusjen må ikke benyttes uten dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

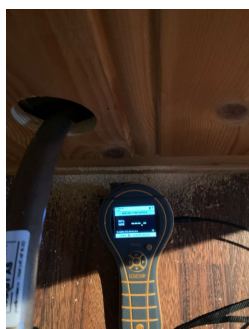
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved hulltaking ikke registrert tegn til fukt. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet omkring tidligere fuktskade samt knirk i gulv, noe som kan være et symptom på tidligere fuktpåvirkning. Ved en visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til fukt/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av badet må det tas en kontroll av konstruksjon.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

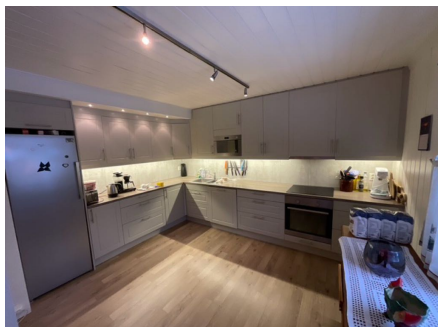
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



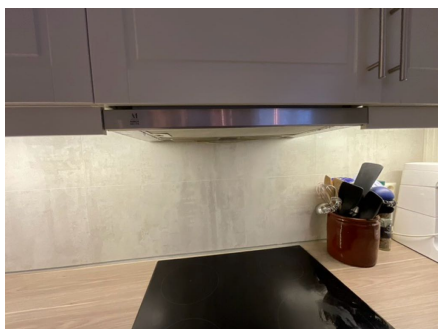
1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventillering med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet fremstår generelt i god stand. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuge i overgangen gulv/vegg er fornyet etter befaringsdagen. Montering av elektrisk avtrekksvifte kan vurderes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder.

Vurdering av avvik:

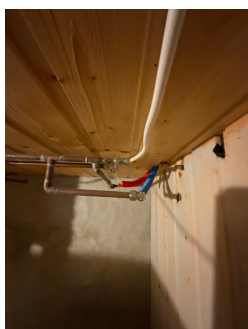
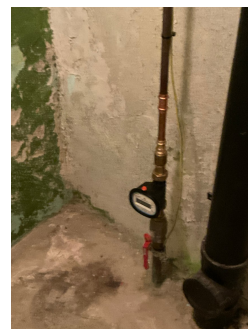
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrørene i kjeller samt vannrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal slitasje. TG 2 er satt på grunn av alder på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det må påregnes utskifting av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ved utskifting av varmtvannsberederen må det vurderes utskifting av kobberrør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004 og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulv. Lufting av kloakk er ført over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje må det påregnes utskifting av avløpsrør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Med tanke på alder må utskifting kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent når anlegget sist ble totalrehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sokna Elektro AS, Kraftlaget og Sigmars Elektroservice.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført etter 2013. Det er fremlagt faktura for elektriske arbeider utført i forbindelse med tilbygget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales en utvidet kontroll. Det er anbefalet el.kontroll hvert 5. år.

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring ved eldste del er fra 2018. (Fra utbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på dreneringen ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt i grunnmur i kjellergang samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen i kjellergulv. (se beskrivelse under punkt "Rom under terreng") Fukten kjeller vurderes i hovedsak å skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må som nevnt under punkt "rom under terreng" påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekkdannelser i grunnmuren i kjellergang og i bod. Kjellermuren fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales gjenpussing av sprekker og observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling.

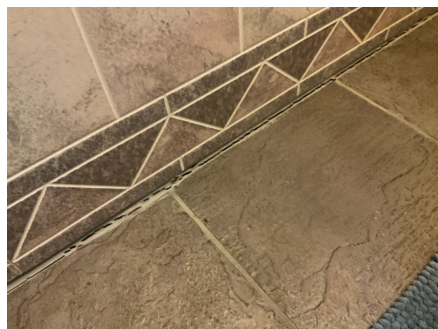


TG 1 Grunnmur tilbygg

Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 0 Terrengforhold

Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det opplyses at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang i ca 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum og det opplyses at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

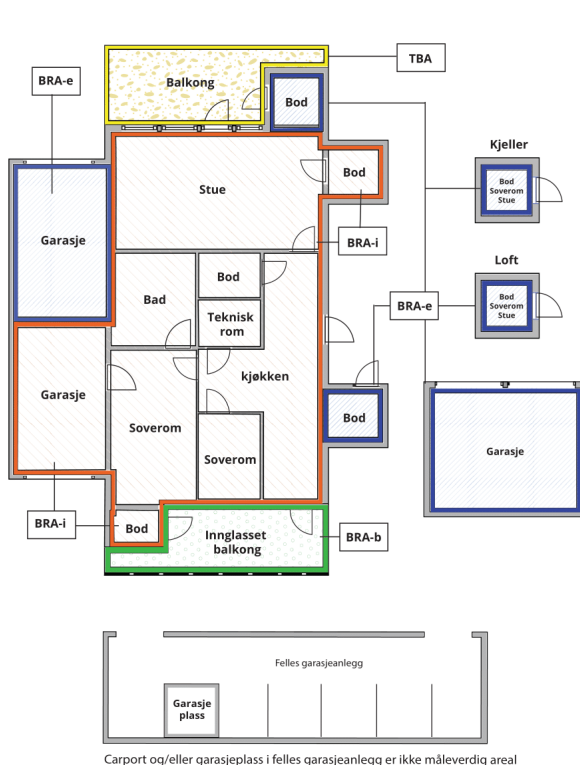
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1.Etasje	119			119	50
2.Etasje	114			114	6
SUM	291				56
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Garasje		
2.Etasje	Gang, Bod, Kott, Bad 2.etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Kontor, Stue		

Kommentar

Det bemerkes at del av kjeller har takhøyde under 2 m og kan ikke benyttes som boligrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	102
Bod	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Bård Andre Hovin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	64	4		0	1472.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroveien 2 B

Hjemmelshaver

Hovin Bård Andre, Hovin Linda Renate Slettun

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	1006	41		0	662.1 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Linda Renate Slettun Hovin og Bård Andre Hovin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

600 000

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunal informasjon og boligmappe.	17.12.2024		Gjennomgått	40	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ7806>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon